HONG LEONG BANK BHD

lwn.

VILLA GENTING DEVELOPMENT SDN BHD

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
AZMAN ABDULLAH PK
[GUAMAN NO: S7-24-2479-2003]
27 FEBRUARI 2008

KONTRAK: *Surat ikatan - Suratikatan penyerahhakan - Pengindorsan - Keengganan defendan untuk mengindorskan - Sama ada liability terhadap jumlah tunggakan dan lain-lain caj adalah ditanggung oleh plaintif dan pembeli - Sama ada perjanjian sepatutnya mengikat kedua-dua pihak*

Plaintif telah memfailkan saman pemula ini apabila pihak defendan enggan untuk mengindorskan deed of assignment yang dibuat di antara plaintif dengan satu Abu Bakar Abdul Rahman (pembeli dalam lelongan) atas alasan bahawa jumlah RM15,620.88 yang merupakan jumlah tertunggak tersebut dengan hartanah yang dilelong itu belum dibayar kepada defendan. Fakta kes adalah plaintif telah menjual secara lelongan awam hartanah iaitu satu Lot Perdagangan Parcel No. 3A, Samaworld Parkview dan Hillview Resort Apartments kepada pembeli yang berjaya di dalam lelongan awam iaitu Abu Bakar Abdul Rahman (pembeli). Sebelum itu, defendan, sebuah Syarikat Pemaju Perumahan, telah memasuki satu 'perjanjian jual-beli' harta tersebut di atas dengan Jade Resort Development Sdn Bhd (penyerahhak). Penyerahhak bersetuju untuk membeli hartanah tersebut daripada defendan melalui perjanjian jual beli tersebut. Selepas itu pihak plaintif dan penyerahhak melalui suratikatan penyerahhakan dan perjanjian pinjaman, pihak penyerahhak telah menyerahkan segala hak, kepentingan dan faedah hartanah yang dibeli oleh penyerahhak kepada plaintif sebagai sekuriti untuk pinjaman tersebut untuk penyerahak membeli hartanah tersebut. Penyerahhak (Jade Resort Development) telah gagal untuk membayar balik pinjaman tersebut mengikut ansuran yang ditetapkan oleh plaintif dan plaintif telah mengambil keputusan untuk melelong hartanah tersebut mengikut terma-terma di suratikatan penyerahan perjanjian pinjaman tersebut. Akhirnya, hartanah tersebut berjaya dibeli dalam lelongan oleh

pembeli (Abu Bakar) yang telah membuat bayaran harga belian dan menjadikan lelongan tersebut sempurna. Seterusnya, pembeli melalui peguamcaranya telah menyediakan salinan deed of assignment untuk pihak defendan menandatanganinya bagi maksud menyempurnakan pembelian harta lelongan tersebut oleh pembeli. Namun begitu, defendan telah enggan mengindorskan kepada suratikatan serahhak tersebut dan menuntut daripada plaintif dan penyerahhak untuk membayar jumlah-jumlah tertentu barulah defendan akan mengindorskannya. Pihak plaintif menyatakan bahawa adalah prejudis untuk plaintif dipaksa membayar jumlah RM15,620.88 sedangkan pihak sebenarnya yang sepatutnya membayar adalah penyerahhak dan beliau telahpun disaman oleh defendan. Oleh itu, mengikut plaintif pihak defendan tidak layak untuk mengarahkan mana-mana pihak untuk membayar segala caj servis dan sewajarnya dan defendan diestopkan dari berbuat demikian. Pembeli juga diprejudiskan oleh defendan dengan tindakannya yang tidak mengindorskan deed of assignment. Hujahan defendan pula adalah pihak plaintif adalah bertanggungjawab untuk semua liabiliti-liabiliti bersama dengan kepentingan di dalam perjanjian jual beli tersebut. Menurut defendan adalah jelas memperuntukkan bahawa hartanah tersebut dijual bersama-sama dengan, di antara lain, semua perjanjian jualbeli yang terdahulu dan liabiliti. Oleh itu Abu Bakar membeli hartanah tersebut dengan pengetahuan penuh mengenai bayaran teraku. Defendan juga menyatakan bahawa isu *res judicata* tidak lagi timbul antara defendan dan penyerahhak oleh kerana tindakan di mahkamah majistret telah ditarik balik untuk memberi laluan sepenuhnya kepada tindakan ini.

Diputuskan:

(1) Peruntukan di dalam perisytiharan jualan (proclamation of sale) dan syarat jualan (conditions of sale) telah dengan jelas memperuntukkan liabiliti terhadap apa-apa jumlah tunggakan dan caj penyelenggaraan, insuran, cukai perkhidmatan, cukai pintu, caj guaman, faedah dan lain-lain caj yang dikenakan oleh defendan adalah ditanggung oleh pembeli iaitu plaintif atau Dr Abu Bakar Abdul Rahman. Tidak terdapat sebarang pengecualian di dalam mana-mana perjanjian yang telah dipersetujui kedua-duanya yang memberi hak istimewa kepada mana-mana pihak untuk mengelakkan diri dari isu liabiliti terutama sekali berkaitan apa-apa jumlah tunggakan dan caj

penyelenggaraan, insuran, cukai perkhidmatan, cukai pintu, caj guaman, faedah dan lain-lain caj. Oleh itu, sudah tentunya perjanjian tersebut mengikat dan terus terpakai terhadap plaintif dan defendan selagi mana tidak dikecualikan oleh Akta Kontrak 1950, undang-undang yang berkaitan atau perjanjian di sini. (perenggan 25 & 26)

(2) Secara umumnya, sesuatu perjanjian itu tidak akan terbatal hanya kerana salah satu pihak sahaja telah tersalah anggap dari aspek fakta perjanjian tersebut. Oleh yang demikian, adalah menjadi undang-undang mantap bahawa, pihak-pihak yang telah menandatangani sesuatu perjanjian itu, adalah dianggap faham akan isi kandungan perjanjian seterusnya ia mengikat pihak-pihak tersebut. Secara amnya pihak-pihak di dalam sesuatu kontrak atau perjanjian, seharusnya faham dengan jelas apa yang ingin mereka sampaikan dan bagaimana perjanjian tersebut boleh mengikat kedua-duanya. (perenggan 28 & 29)

(3) Relif-relif yang dipohon oleh plaintif di sini turut tidak dapat mengikat Dr Abu Bakar, kerana beliau tidak dinamakan sebagai parti atau pihak yang berkepentingan di dalam tindakan ini. Jika benar Dr Abu Bakar merupakan pihak yang ditindas (aggrieved party) sudah tentunya beliau sendiri telah memohon bersama-sama plaintif (Hong Leong Bank) untuk bertindak sebagai plaintif atau memohon untuk mencelah di dalam tindakan ini. Adalah menjadi undang-undang mantap bahawa mahkamah tidak akan memberi sebarang perintah atau penghakiman berkaitan deklarasi ini terhadap mana-mana orang atau pihak yang tidak pun memohon kepada mahkamah. (perenggan 30 & 34)

[Perintah seharusnya.]

Kes-kes yang dirujuk:

Janaveloo Kuppusamy v. Ketua Polis Balai Sentul & Anors [2000] 1 LNS 30 ***(refd)***

Karpal Singh v. Sultan of Selangor [1987] 2 CLJ 342; [1987] CLJ (Rep) 686 HC ***(refd)***

Majumder v. Attorney General of Sarawak [1966] 1 LNS 97 ***(refd)***

Malaysian Newsprint Industries Sdn Bhd v. Perdana Cigna Insurance Bhd & Ors [2008] 1 CLJ 246 CA ***(refd)***

Serangoon Garden Estate Ltd v. Marian Chye [1958] 1 LNS 77 ***(refd)***

A **Perundangan yang dirujuk:**
Contracts Act 1950, ss. 23, 38

Bagi pihak plaintif - Ashmadi Othman; T/n Che Mokhtar & Ling
Bagi pihak defendan - Cik Sabrina; T/n Hakem Arabi & Assoc

B *Dilaporkan oleh Suhainah Wahiduddin*

PENGHAKIMAN

C **Azman Abdullah JC:**

Latar Belakang

[1] Pihak plaintif telah memfailkan saman pemula di Lampiran 1 ini apabila pihak defendan enggan untuk mengindorskan deed of
D assignment yang dibuat di antara plaintif dengan Dr. Abu Bakar bin Abdul Rahman (pembeli dalam lelongan) atas alasan bahawa jumlah RM15,620.88 yang merupakan jumlah tertunggak tersebut dengan hartanah yang dilelong itu belum dibayar kepada defendan.

E **[2]** Saman pemula plaintif di Lampiran 1 adalah menuntut ke atas defendan untuk perintah-perintah dan relif seperti berikut:

a) satu Perisytiharan bahawa plaintif atau Dr. Abu Bakar bin Abdul Rahman tidak bertanggungjawab untuk membayar
F kepada defendan apa-apa jumlah tunggakan dan caj penyelenggaraan, insuran, cukai perkhidmatan, cukai pintu, caj guaman, faedah dan lain-lain caj yang dikenakan oleh defendan untuk hartanah yang digelar satu (1) Lot Perdagangan Parcel No. 3A, 106, Level 4, Samaworld Parkview dan Hillview
G Resort Apartments berukuran kira-kira 313 kaki persegi yang dibina di atas tanah yang dipegang di bawah H.S (D) 10563, P.T. No. 11386, Mukim Daerah Bentong, Negeri Pahang Darul Makmur;

H b) satu Perisytiharan bahawa defendan hanya berhak untuk mengutip RM500 sebagai bayaran pentadbiran daripada plaintif;

c) bahawa pihak defendan diwajibkan mengindorskan Deed of Assignment di antara defendan dan Dr. Abu Bakar bin Abdul
I Rahman empat belas (14) hari selepas salinan-salinan Perjanjian Serahhak tersebut dan jumlah RM500 (bayaran pentadbiran) diberikan kepada pihak defendan;

d) bahawa kos permohonan ini ditanggung oleh pihak defendan; A

e) perintah-perintah yang lain yang mahkamah yang mulia ini disifatkan sesuai.

Fakta Kes

B

[3] Plaintif pada 20 September 2002 telah menjual secara lelongan awam hartanah iaitu satu (1) Lot Perdagangan Parcel No. 3A, 106, Level 4, Samaworld Parkview dan Hillview Resort Apartments yang dibina di atas tanah yang dipegang di bawah H.S.(D) 10563, P.T. No. 11386, Mukim Daerah Bentong, Negeri C Pahang Darul Makmur (hartanah tersebut) kepada pembeli yang berjaya di dalam lelongan awam iaitu Dr. Abu Bakar bin Abdul Rahman (pembeli).

[4] Sebelum itu disekitar tahun 1995 defendan adalah pula pada D semua masa yang material sebuah Syarikat Pemaju Perumahan yang telah memasuki satu "Perjanjian Jual-beli" harta tersebut di atas bertarikh 6 Januari 1995 dengan Jade Resort Development Sdn Bhd (Penyerahhak).

E

[5] Penyerahhak bersetuju untuk membeli hartanah tersebut daripada defendan melalui perjanjian jual-beli tersebut dengan terma-terma yang terkandung di dalam perjanjian jual-beli.

[6] Selepas itu pihak plaintif dan penyerahak pada 17 Julai 1995 melalui Suratikatan Penyerahakkan dan perjanjian pinjaman yang F bertarikh 17 Julai 1995, pihak penyerahak telah menyerahkan segala hak, kepentingan dan faedah hartanah yang dibeli oleh penyerahhak kepada plaintif sebagai sekuriti untuk pinjaman tersebut untuk penyerahak membeli hartanah tersebut.

G

[7] Penyerahhak (Jade Resort Development) telah gagal untuk membayar balik pinjaman tersebut mengikut ansuran yang ditetapkan oleh plaintif dan plaintif telah mengambil keputusan untuk melelong hartanah tersebut mengikut terma-terma di Suratikatan Penyerahan Perjanjian Pinjaman tersebut. H

[8] Akhirnya seperti mana yang dinyatakan tadi pada 20 September 2002 hartanah tersebut berjaya dibeli dalam lelongan oleh pembeli (Dr. Abu Bakar) dan telah membuat bayaran harga belian dan menjadikan lelongan tersebut sempurna. I

[9] Selepas lelongan tersebut disempurnakan, pembeli telah melalui peguamcaranya telah menyediakan salinan Deed of Assignment untuk pihak defendan menandatanganinya bagi maksud menyempurnakan pembelian harta lelongan tersebut oleh pembeli, Namun begitu defendan telah enggan mengindorskan kepada Suratikatan Serahhak tersebut dan menuntut daripada plaintif dan penyerahhak untuk membayar jumlah-jumlah berikut barulah defendan akan mengindorskanya, iaitu:

(a) Caj pentadbiran untuk sebarang transaksi jual-beli bersamaan dengan 3% daripada harga pembelian atau harga jualan yang mana lebih tinggi.

(b) Jumlah terhutang sebanyak RM17,101.96 setakat 8 Januari 2003 dibayar kepada defendan.

(c) Bayaran pendahuluan untuk caj penyelenggaraan sebanyak RM1,000 kena dibayar kepada defendan.

[10] Pihak plaintif dan pembeli menyatakan mereka tidak sepatutnya menjelaskan bayaran tersebut kepada defendan atas alasan-alasan berikut:

a) Menurut 17(1) dan 16(1) Perjanjian Jual-beli tersebut ada menyatakan:

16. Common facilities and services

(1) The Vendor shall at its own cost and expense, construct or cause to be constructed the common facilities serving the housing development and provide services including the collection of refuse, the cleaning of public drains and the cutting of grass as specified in The Third Schedule hereto.

(2) The Vendor shall all costs and expenses for the maintenance and management of the said facilities and services until such date when the purchaser takes vacant possession of the said Parcel.

(17) Payment of Service Charges

(1) The Purchaser shall be liable for and shall pay the service charges for the maintenance and management of the common property and for the services provided by the Vendor prior to the establishment management corporation under the Strata Titles Act 1985.

b) Plaintif dan pembeli seterusnya menegaskan bahawa melalui satu tindakan Mahkamah Majistret Kuala Lumpur, Sivil Guaman No. 10B-72-3427-2001, defendan telahpun menyaman penyerahhak iaitu Jade Resort Development.

c) segala bayaran dan biling setakat 8 Januari 2003 semuanya telah dibuat atas nama penyerahhak dan oleh itu, penyerahhaklah pihak yang sepatutnya membayar.

[11] Pihak plaintif menyatakan bahawa adalah prejudis untuk plaintif terpaksa pula membayar jumlah RM15,620.88 sedangkan pihak sebenarnya yang sepatutnya membayar ialah penyerahhak dan beliau telahpun disaman oleh defendan. Oleh itu mengikut plaintif pihak defendan tidak layak untuk mengarahkan mana-mana pihak untuk membayar segala caj servis dan sewajarnya dan defendan diestopkan dari berbuat demikian. Pembeli juga diprejudiskan oleh defendan dengan tindakannya yang tidak mengindorskan deed of assigment.

Hujahan Defendan

[12] Pihak plaintif adalah bertanggungjawab untuk semua liabiliti-liabiliti bersama dengan kepentingan di dalam perjanjian jualbeli tersebut.

[13] Pihak plaintif dan penyerahak (Jade Resort Development) telah pada 17 Julai 1995 menandatangani Suratikatan Penyerahakkan dengan itu penyerahhak telah menyerah secara mutlak segala hak, hakmilik dan kepentingan bersama dengan liability di dalam perjanjian jualbeli bertarikh 6 Januari 1995, berdasarkan kl. 17 dan 19.

[14] Di dalam pengistiharan jualan untuk lelongan hartanah ini di bawah tajuk "encumbrances" dan "reserved price" segala tunggakan bayaran adalah dibayar oleh pembeli atau di bawah tanggungan plaintif.

[15] Menurut pengistiharan jualan, di bawah tajuk "encumbrance" dengan jelas memperuntukkan bahawa hartanah tersebut diserahak kepada plaintif bersama-sama dengan, "Assigned to Hong Leong Bank Berhad pursuant to a loan agreement and deed of assignment both dated 17 Julai 1995 respectively and subject to all easements, leases, tenancies, occupiers, charges, caveats, previous sale and purchase, previous assignment, covenants, liabilities subsisting thereon or thereof".

[16] Menurut perisytiharan jualan di eks. "P3" di dalam afidavit sokongan plaintif di ms 70, di bawah tajuk "reserve price" menyatakan;

> The properties will be sold separately, on an "as is where is basis" and subject to the respective reserve prices and subject to the Conditions of Sale and by way of an Assignment from the above Assignment subject to consent being obtained by the successful bidder (the purchaser) from Villa Genting Development Sdn Bhd and other relevant authorities, if any, including all terms, conditions, stipulations, ... (encl 13, para 14(a))

[17] Menurut defendan adalah jelas memperuntukkan bahawa hartanah tersebut dijual bersama-sama dengan, di antara lain, semua perjanjian jualbeli yang terdahulu dan liabiliti. Oleh itu Dr Abu Bakar yang membeli hartanah tersebut dengan pengetahuan penuh mengenai bayaran teraku.

[18] Secara jelas di kl. 13, perisytiharan jualan memperuntukkan bahawa:

> Any arrears of quit rent, taxes, rates, assessment, fees, bills, charges and outgoings which may be lawfully due to any relevant authority or the Developer up to the date of the successful sale shall be paid out of purchase money. Thereafter the same shall be borne by the Purchaser. The Purchaser shall bear and pay all fess and expenses including but not limited to all legal fees, stamp duty and registration fees in connection with, incidental to or pursuant to the Assignment and all other documents necessary for effecting the transfer or assigning the beneficial ownership in the property to the Purchaser.

[19] Isu *res judicata* tidak lagi timbul antara defendan dan penyerahhak oleh kerana tindakan di mahkamah Majistret telah ditarik balik untuk memberi laluan sepenuhnya kepada tindakan ini.

Alasan-Alasan Mahkamah

[20] Terdapat begitu banyak klausa di dalam pengistiharan jualan (proclamation of sale) dan syarat jualan (conditions of sale) antara perenggan-perenggan yang nyata meletakkan tanggungjawab kepada pembeli, dan plaintif dan bukannya kepada defendan.

[21] Dengan kata lain relif-relif yang di pohon oleh plaintif di Lampiran 1 saman pemula ini adalah:

i) Plaintif atau Dr. Abu Bakar bin Abdul Rahman tidak bertanggungjawab untuk membayar kepada defendan apa-apa jumlah **tunggakan dan caj penyelenggaraan, insuran, cukai perkhidmatan, cukai pintu, caj guaman, faedah dan lain-lain caj** yang dikenakan oleh defendan untuk hartanah tersebut.

[22] Seperti mana dihujahkan oleh peguam defendan di dalam perisytiharan jualan (proclamation of sale) di bawah tajuk harga rezab dinyatakan:

> segala bayaran cukai pintu, caj pengurusan & penyengaraan dan cukai tanah yang mana bersangkutan dengan pihak berkuasa berkenaan atau pihak pemaju sehingga tarikh lelongan awam akan dibayar daripada harga pembelian setelah menerima baki harga belian sepenuhnya. Segala bayaran lain, kos dan caj berhubung dengan pindahmilik dan penyerahhakan hendaklah ditanggung oleh pembeli.

[23] Di bawah tajuk "Condition Of Sale" di klausa-klausa yang berkaitan ialah:

> 10. ... Thereafter and upon the Purchaser's payment of all such costs and expenses of the Assignment including the **Solicitor's fees and disbursements in preparing the Deed of Assignment and any administrative or transfer costs of any Purchaser or his solicitor ...**
>
> 11. ...
>
> 12. ...
>
> 13. Any arrears of quit rent, maintenance & management charges and assessment rate which may be lawfully due to any relevant authority or the developer up to the date of the successful sale of the subject property shall be paid out of the purchase money upon receipts of the sale proceeds ... The **Purchaser shall bear and pay all** fees and expenses including but not limited to **all legal fees, stamp duty and registration fees in** connection with, incidental to or pursuant ...

[24] Diteliti kepada klausa-klausa perisytiharan jualan di atas dan di anggap diketahui oleh pembeli adalah jelas relif di perenggan pertama di saman pemula plaintif adalah tidak dapat dibenarkan.

[25] Ini tidak dapat dinafikan lagi kerana peruntukan di dalam perisytiharan jualan (proclamation of sale) dan syarat jualan (conditions of sale) telah dengan jelas memperuntukkan liabiliti terhadap apa-apa jumlah tunggakan dan caj penyelenggaraan, insuran, cukai perkhidmatan, cukai pintu, caj guaman, faedah dan lain-lain caj yang dikenakan oleh defendan adalah ditanggung oleh pembeli iaitu plaintif atau Dr. Abu Bakar bin Abdul Rahman. Di sini saya ingin menitik beratkan implikasi dan kesan perisytiharan jualan (proclamation of sale) dan syarat jualan (conditions of sale) terhadap pihak-pihak yang terlibat di dalam 'perjanjian' ini yang sepatutnya difahami dan seterusnya mengikat liabiliti semua pihak yang berkaitan. Saya berpaksikan pengamatan saya ini kepada s. 38 Akta Kontrak 1950 yang saya rujuk di dalam versi Bahasa Inggerisnya seperti berikut:

> **38. Obligation of parties of contracts**
>
> (1) The parties to a contract must either perform, or offer to perform, their respective promises, unless the performance is dispensed with or excused under this Act, or of any other law.

[26] Melalui pengamatan saya di dalam permohonan plaintif di sini, tidak terdapat sebarang pengecualian di dalam mana-mana perjanjian yang telah dipersetujui kedua-duanya yang memberi hak istimewa kepada mana-mana pihak untuk mengelakkan diri dari isu liabiliti terutama sekali berkaitan apa-apa jumlah tunggakan dan caj penyelenggaraan, insuran, cukai perkhidmatan, cukai pintu, caj guaman, faedah dan lain-lain caj. Oleh itu, sudah tentunya perjanjian tersebut mengikat dan terus terpakai terhadap plaintif dan defendan selagi mana tidak dikecualikan oleh Akta Kontrak, undang-undang yang berkaitan atau perjanjian di sini.

[27] Saya terpanggil untuk memetik intipati peruntukan undang-undang kontrak yang diambil dari s. 23 Akta Kontrak 1950 seperti berikut:

> **23. Contract caused by mistake of one party as to matter of fact**
>
> A contract is not voidable merely because it was caused by one of the parties to it being under a mistake as to a matter of fact.

[28] Secara umumnya, sesuatu perjanjian itu tidak akan terbatal hanya kerana salah satu pihak sahaja telah tersalah anggap dari aspek fakta perjanjian tersebut. Oleh yang demikian, adalah menjadi undang-undang mantap bahawa, pihak-pihak yang telah menandatangani sesuatu perjanjian itu, adalah dianggap faham akan isi kandungan perjanjian seterusnya ia mengikat pihak-pihak tersebut. Saya merujuk kepada satu kes yang lama iaitu *Serangoon Garden Estate Ltd v. Marian Chye* [1958] 1 LNS 77, Yang Arif Hakim Chua telah memutuskan seperti berikut:

> (1) when a document containing contractual terms is signed, then in the absence of fraud or misrepresentation, **the party signing it is bound,** and it is wholly immaterial whether he has read the document or not;
>
> (2) in this case as the respondent has signed the agreement knowing full well that it was a contract for the building of the house the respondent cannot be heard to say that she did not know the terms of the agreement.

[29] Secara amnya, pihak-pihak di dalam sesuatu kontrak atau perjanjian, seharusnya faham dengan jelas apa yang ingin mereka sampaikan dan bagaimana perjanjian tersebut boleh mengikat kedua-duanya. Ini secara jelas dibincangkan seperti di dalam kes *Malaysian Newsprint Industries Sdn Bhd v. Perdana Cigna Insurance Bhd & Ors* [2008] 1 CLJ 246 *inter alia*:

> Zeroing in on the scope of the policy, it is our view that to appreciate the problem at hand, there is a need to discuss the law first as regards construction of any written contract. The intention, as documented in this contract, would have to be gleaned from the very words used in it and their meanings. What they meant it to be cannot be equated with that intention. Given that each case turns upon the particular wording of the contract, His Lordship Edgar Joseph Jr. in the case of *Morello Sdn Bhd v. Jacques (International) Sdn Bhd* [1995] 1 MLJ 577 at p 589 had occasion to remark:
>
> For the purposes of construction of contracts, the intention of the parties is the meaning of the words they have used. In *Schuler (L) AG v. Wickman Machine Tool Sales Ltd* [1974] AC 235; [1973] 2 All ER 39; [1973] 2 WLR 683, Lord Simon of Glaisdale approved the following passage in *Norton on Deeds* (2nd Ed) at p. 50:

A … the question to be answered always is 'What is the meaning of what the parties have said?' not 'What did the parties mean to say?' … it being presumption *juris et de jure* … that the parties intended to say that which they have said.

B It is also quite established that when interpreting the meaning of the words used in a contract they should be construed in their grammatical and ordinary meaning, except to the extent that some modification is necessary in order to avoid absurdity, inconsistency or repugnancy (*The Interpretation of Contracts* by Kim Lewinson, Sweet & Maxwell 1989).

C **[30]** Bukan itu sahaja, malah relif-relif yang dipohon oleh plaintif di sini turut tidak dapat mengikat Dr. Abu Bakar, kerana beliau tidak dinamakan sebagai parti atau pihak yang berkepentingan di dalam tindakan ini. Jika benar Dr. Abu Bakar merupakan pihak yang ditindas (aggrieved party) sudah tentunya beliau sendiri telah D memohon bersama-sama plaintif (Hong Leong Bank) untuk bertindak sebagai plaintif atau memohon untuk mencelah di dalam tindakan ini.

[31] Saya merujuk kepada pengamatan oleh YA Abdul Hamid E Omar CJ di dalam kes *Karpal Singh v. Sultan of Selangor* [1987] 2 CLJ 342; [1987] CLJ (Rep) 686 yang memberikan garis panduan berkaitan peruntukan deklarasi, antara lain menyebut:

The plaintiff has by his originating summons sought a declaration. F It is fundamental principle that declaration will not be made if the application for it is embarrassing or the declarations can serve no useful purpose: (See *Mellstrom v. Garner & Ors.* [1970] 2 All ER 9). The learned Attorney-General has referred to a textbook on *Declaratory Orders,* 2nd Edn., by P.W. Young, on the conditions for declaratory orders and has submitted that one of the G conditions to be satisfied is that (a) there must exist a controversy between the parties; (b) the proceedings must involve a 'right'; (c) the proceedings must be brought by a person who has a proper or tangible interest in obtaining the order; (d) the controversy must be subject to the Court's jurisdiction; and (e) it H must not be merely of academic interest, hypothetical or one whose resolution would be of no practical utility.

The question must be a real and not a theoretical question; the person raising it must have a real interest to raise it; he must be able to secure a proper contradictor, that is to say, someone I presently existing who has a true interest to oppose the declaration sought. (*The Russian Commercial & Industrial Bank v. British Bank for Foreign Trade* [1921] 2 AC 438 at 448 per Lord Dunedin).

[32] Lebih jelas lagi, isu parti atau pihak ini telah dikupas oleh YA Nik Hashim Nik Ab. Rahman, di dalam kes *Janaveloo a/l Kuppusamy v. Ketua Polis Balai Sentul & Anors* [2000] 1 LNS 30.

> Relif deklarasi ialah suatu remedi budibicara yang hanya diberi sekiranya hal keadaan kes itu membenarkannya dan kuasa ini hendaklah dilaksanakan dengan berhati-hati dan penuh bertanggungjawab. Mahkamah Agung dalam *Mohamed Noor bin Othman & Ors. v. Haji Mohamed Ismail bin Haji Ibrahim & Ors.* [1988] 3 MLJ 82 di ms 84 perenggan B telah mengingatkan dan berkata:
>
> > It is also an established principle consistently followed by our courts that the issuing of a declaration is discretionary. The power to issue a declaration should be exercised with circumspection with a proper sense of responsibility and ought not to be exercised unless the circumstances justify it.
>
> Jadi, isu di hadapan saya ialah samada remedi deklarasi yang dipohon wajar atau tidak diberi memandangkan kepada hal keadaan kes ini. Pada pandangan saya, remedi deklarasi seperti dipohon adalah tidak wajar diberi. Kereta tersebut telah pun diserahkan kepada pihak ketiga. Manakala pihak ketiga pula tidak dijadikan satu pihak dalam permohonan ini. Relif untuk memulangkan kereta itu kepada Plaintif sekiranya diberi, akan bertentangan dengan perintah yang telah dibuat di bawah seksyen 413 KPJ oleh Majistret. Dalam kes *London Passengers Transport Board v. Moscrop* [1942] AC 332, the House of Lords telah memutuskan:
>
> > ... the declaration should not be granted to the respondent in an action in which the person really interested, the named trade union, had not been joined as parties.

Di ms 345, the House of Lords berkata lagi:

> ... the courts have always recognised that persons interested are or may be indirectly prejudiced by a declaration made by the court in their absence, and that, except in very special circumstances, all persons interested should be parties, whether by representation order or otherwise, before a declaration by its terms affecting their rights is made.

[33] Bukan itu sahaja, isu ini telah turut dibincangkan di dalam satu kes yang lama iaitu kes *Majumder v. Attorney General of Sarawak* [1966] 1 LNS 97, Harley Ag. CJ memutuskan bahawa:

Finally, as regards the appellant's eligibility for designation, it is outside the discretion of the court to grant such a declaration for reasons germanely set out in the cross-appeal as follows:

(1) That the learned trial judge erred in law in making a declaration affecting a person not a party to the action, namely, Her Majesty's Government of Great Britain and Northern Ireland who had an interest in the subject matter of the declaration.

(2) That the learned trial judge should have refused to make the second declaration as in the circumstances such a declaration was not effectual and enforceable.

It seems to me that these grounds of appeal are incontestable. The courts should not make declarations which concern persons interested but not joined as parties (*London Passenger Transport Board v. Moscrop* [1942] AC 332 and *Thomas v. Attorney-General* [1936] 2 All ER 1325). It is impossible for the defence through the Attorney-General of Sarawak to represent, still less to bind, Her Majesty's Government in Britain. I am not unmindful of of the fact that by article 48 of the Constitution [*105] of the State of Sarawak the Government of Sarawak may inherit certain rights, liabilities and obligations of Her Majesty. The point in the instant case is that no rights, liabilities or obligations concerning "designation" can arise until a designated officer has been designated as such by a Secretary of State and on this point there is express agreement between the two Governments contained in the Overseas Service Ordinance No. 15 of 1961.

[34] Oleh itu adalah menjadi undang-undang mantap bahawa mahkamah tidak akan memberi sebarang perintah atau penghakiman berkaitan deklarasi ini terhadap mana-mana orang atau pihak yang tidak pun memohon kepada mahkamah.

[35] Atas alasan-alasan berikut saya menolak saman pemula plaintif di perenggan (a) dan membenarkan perenggan (b) dan (c) dan kos ditanggung oleh plaintif.